

Årsredovisning

RB BRF GÖTEBORGSHUS 14
1/7 2016 - 30/6 2017
Org nr 757201-7254

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



DAGORDNING VID FÖRENINGSSTÄMMA

- a. Stämmans öppnande
- b. Fastställande av röstlängd
- c. Val av stämмоordförande
- d. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e. Val av person som har att jämte ordföranden justera protokollet
- f. Val av rösträknare
- g. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h. Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i. Framläggande av revisorernas berättelse
- j. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k. Beslut om resultatdisposition
- l. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning
- o. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p. Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q. Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r. Val av valberedning
- s. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
- t. Stämmans avslutande

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF
GÖTEBORGSBUS 14 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2016-07-01 - 2017-06-30

*Beloppen i årsredovisningen anges i hela
kronor om inte annat anges.*

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheterna Guldheden 40:1, 42:1 och 43:1 i Göteborgs kommun med 281 lägenheter och 17 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1952. Fastigheternas adress är Dr Bex gata 3-15 och Dr Hjorts gata 1, 2-12.

Marken innehas med tomträtt genom tomträttsavtal med Göteborgs kommun. Avtalen för Guldheden 40:1 och 42:1 har varit 60-åriga. Dessa är omförhandlade under 2011 på 10 år. Tomträttsavtalet för Guldheden 43:1 är omförhandlat och gäller perioden 19 september 2010 t.o.m. 18 september 2020.

Arrendeavtal med Göteborgs kommun finns för fastigheterna Guldheden 754:23, 754:24, 754:27 och 754:46.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
39	145	73	24

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
16	14	108

Total bostadsarea: 15 548 m²
Total lokalarea: 1 408 m²

Årets taxeringsvärde 267 683 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 267 683 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i If.
Försäkringen har utökad omfattning för bostadsrättsföreningar

Riksbyggens kontor i Göteborg har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Göteborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggens ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Efter den senaste stämman 2016-10-27 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

<i>Ordinarie ledamöter</i>	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämmen
Henrik Rydbeck	Ordförande	Stämman	2018
Joakim Florin	Vice ordförande	Stämman	2018
Monica Erneholm Lundberg	Sekreterare	Stämman	2017
Mårten Koshko	Ledamot	Stämman	2017
Klas Wigert	Ledamot	Stämman	2017
Matthias Von Grünigen	Ledamot	Stämman	2018
John Ödman	Ledamot	Riksbyggen	
<i>Styrelsesuppleanter</i>			
Anton Karlsson		Stämman	2017
Camille Havel		Stämman	2018
Pia Hult*		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Lars Magnusson	Revisor	Stämman
Magnus Emilsson	Extern revisor, BoRevision AB	Stämman

Revisorssuppleanter

Joel Liljenfeldt	Stämman
------------------	---------

Valberedning

Marika Sandahl	Valberedning	Stämman
Cecilia Patriksson	Valberedning	Stämman
Svante Lundgren	Valberedning (sammankallande)	Stämman

*Ersatts av Rikard Björner 161207

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2012-07-01 då den höjdes med 7 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 514 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 544 tkr och planerat underhåll för 803 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Installationer	104
Huskropp utvändigt	21
Markytor	678

PH

Planerat underhåll

2017-2018

Renovering av affärshuset
Dränering
Löpande byte av tvättstugeutrustning
Relining av horisontella stammar
4 500 000 sek

2018-2019

Relining av horisontella stammar
Renovering av trapphus
Lagning och målning av puts på husen
Putslagning i källargångar och källarutrymmen
Löpande byte av tvättstugeutrustning
Nytt nyckelsystem
7 500 000 sek

2019-2020

Renovering av trapphus
Översyn av tegelfasader på nord och ost sidor av fastigheterna
2 500 000 sek

Händelser under verksamhetsåret 2016-07-01--2017-06-30

Tidigare påbörjat målningsarbetet av ytterdörrar, räcken och div annat avslutades i början på verksamhetsåret. Vi fick in ett antal offerter avseende relining av våra horisontella avloppsstammar. Vi har att ta ställning till två olika metoder som tillämpas, där den ena metoden är ungefär dubbelt så dyr som den andra men som anses ha högre kvalitet och längre livslängd. Beslutsprocessen försvåras genom att ingen av metoderna till dags dato i praktisk tillämpning har uppnått sin tekniska livslängd. Filmningen visade att vi behöver relining men att det inte är akut. Vi ämnar dock fortsätta vår upphandling och planerar att komma igång med arbetet under innevarande verksamhetsåret.

Projektledare för renovering av affärshuset upphandlades och offertförfrågan gick ut till ett antal entreprenörer. Arbetet kommer att utföras under hösten 2017.

Vi kontrakterade ett nytt företag, GH Mark och Trädgård för skötsel av våra gräsmattor, rabatter och övriga grönytor.

Parkeringsplatser och gångar inom området har jämnats till och fått ny asfalt.

Det upphandlade energistyrningssystemet med 70 utplacerade temperaturgivare i lägenheter var i drift under hela verksamhetsåret. Vi har dragits med inkörningsproblem som vi hoppas skall lösa sig innevarande år. Bl.a. har vi placerat om utomhusgivaren så att denna inte skall påverkas för mycket av snabba väderomslag.

MSB (Myndigheten För Samhällsberedskap) krävde revision av våra skyddsrum, man skickade ut en inspektör som under våren besiktigade 12 stycken rum. Detta har resulterat i att vi måste vidta en del åtgärder bl.a. flytta ut skyddsrumsmaterial som idag ligger central ut till skyddsrummen. Vidare måste vi komplettera material som eventuellt saknas. Detta arbete skall vara klart 2017-12-31.

Föreningen har under verksamhetsåret bytt revisor till Borevision .

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 438 personer (fg år 425 st).

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 31 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg. år 28).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning*	11 755	11 772	11 636	11 620	11 605
Resultat efter finansiella poster	2 909	- 1 144	2 093	2 301	1 214
Årets resultat	2 909	- 1 144	2 093	2 301	1 214
Resultat exklusive avskrivningar	4 708	655	3 903	4 111	2 523
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	3 080	- 922	2 540	2 679	1 173
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	96	93	80	85	80
Balansomslutning	71 092	73 248	71 378	71 388	73 444
Soliditet	31%	26%	28%	23%	19%
Likviditet	348%	354%	295%	216%	187%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	514	514	514	514	514
Bränsletillägg, kr/m ²	130	130	130	130	130
Driftkostnader, kr/m ²	404	415	333	312	370
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	357	315	290	302	330
Ränta, kr/m ² **	6	212	88	100	99
Underhållsfond, kr/m ²	577	528	535	497	422
Lån, kr/m ²	2 666	2 907	2 908	3 144	3 320

*Nettoomsättningen har justerats så att även el-, värme- & vattenavgifter ingår i beräkningen.

**Marknadsvärdering av ränteswap jämförelsestörande.

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 943 648	479 767	8 951 521	8 837 944	-1 143 845
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			—	—	
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 143 845	1 143 845
Reservering underhållsfond			1 628 000	-1 628 000	
Anspråktagande av underhållsfond			- 802 866	802 866	
Årets resultat					2 909 112
Vid årets slut	1 943 648	479 767	9 776 655	6 868 964	2 909 112

14

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	7 694 098
Årets resultat före fondförändring	2 909 112
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 628 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	802 866
Summa överskott	<u>9 778 076</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	9 778 076

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer. 🍷

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	11 754 922	11 771 984
Övriga rörelseintäkter	3	368 495	281 838
Summa rörelseintäkter, m.m.		12 123 418	12 053 822
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-6 852 268	-7 042 395
Övriga externa kostnader	5	- 899 247	-1 258 673
Personalkostnader	6	- 356 229	- 280 108
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 798 791	-1 798 791
Summa rörelsekostnader		-9 906 535	-10 379 968
Rörelseresultat		2 216 882	1 673 855
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	8	762 174	762 174
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	29 963	13 796
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	- 99 908	-3 593 670
Summa finansiella poster		692 229	-2 817 700
Resultat efter finansiella poster		2 909 112	-1 143 845
Årets resultat		2 909 112	-1 143 845

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-06-30	2016-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	54 193 747	55 977 811
Inventarier, verktyg och installationer	12	73 653	88 380
Summa materiella anläggningstillgångar		54 267 400	56 066 191
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	13	8 284 500	8 284 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		8 284 500	8 284 500
Summa anläggningstillgångar		62 551 900	64 350 691
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	14	9 457	—
Övriga fordringar	15	262 521	145 446
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	1 287 063	1 141 876
Summa kortfristiga fordringar		1 559 041	1 287 322
Kassa och bank			
Kassa och bank	17	6 981 317	7 610 029
Summa kassa och bank		6 981 317	7 610 029
Summa omsättningstillgångar		8 540 358	8 897 351
SUMMA TILLGÅNGAR		71 092 258	73 248 042

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-06-30	2016-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 423 415	2 423 415
Underhållsfond		9 776 655	8 951 521
Summa bundet eget kapital		12 200 070	11 374 936
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 868 964	8 837 944
Årets resultat		2 909 112	-1 143 845
Summa fritt eget kapital		9 778 076	7 694 098
Summa eget kapital		21 978 145	19 069 034
Långfristiga skulder			
Övriga skulder	18	1 557 520	2 428 225
Övriga skulder till kreditinstitut	19	45 105 500	49 239 500
Summa långfristiga skulder		46 663 020	51 667 725
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	92 000	50 000
Leverantörsskulder	20	530 932	317 494
Övriga skulder	21	174 258	170 645
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	1 653 903	1 973 145
Summa kortfristiga skulder		2 451 093	2 511 284
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 092 258	73 248 042

14

Noter

Not 1 Allmänna bestämmelser

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 juli 2016.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	110	2063
Standardförbättringar	Linjär	10-70	
Markanläggningar	Linjär	10-70	
Inventarier	Linjär	5-15	

Belopp i kr om inget annat anges.

2017-06-30 2016-06-30

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	8 064 636	8 066 771
Hyror, lokaler	1 139 737	1 152 277
Hyror, garage	116 484	116 031
Hyror, p-platser	301 950	303 888
Bränsleavgifter	2 115 680	2 116 277
Elavgifter	16 435	16 740
	<u>11 754 922</u>	<u>11 771 984</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Kabel-tv-avgifter	140 633	129 282
IT-avgifter	125 779	139 690
Övriga ersättningar	43 250	7 150
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 226	- 252
Inkassointäkter	4 984	5 040
Övriga rörelseintäkter	47 664	—
Försäkringsersättningar	6 412	928
	<u>368 495</u>	<u>281 838</u>

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	544 003	415 853
Underhåll	802 866	1 699 842
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	466 345	453 138
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2020-2021)	865 992	865 992
Vägavgifter, arrende	104 656	104 452
Försäkringspremier	121 367	131 056
Kabel- och digital-TV	125 374	124 790
Fastighetsskötsel	435 672	—
Återbäring från Riksbyggen	- 15 100	- 18 300
Städning gemensamma utrymmen	259 119	167 369
Sotning	776	47 276
Obligatoriska besiktningar (OVK)	173 250	—
Övriga utgifter, köpta tjänster	61 197	48 841
Snö- och halkbekämpning	71 630	115 915
Förbrukningsmateriel	11 977	29 004
Fordons- och maskinkostnader	893	6 826
Vatten	481 410	410 176
El	263 468	263 061
Uppvärmning	1 830 622	1 932 438
Sophantering och återvinning	246 750	244 667
	<u>6 852 268</u>	<u>7 042 395</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	654 814	1 015 832
IT-kostnader	131 001	131 109
Juridiska kostnader	3 035	5 025
Styrelsearvode	14 570	17 035
Arvode, yrkesrevisorer	39 361	32 301
Möteskostnader	27 792	26 791
Kontorsmateriel	9 854	11 294
Telefon och porto	817	891
Konstaterade förluster hyror/avgifter	5	22
Tidskrifter och facklitteratur	640	454
Medlems- och föreningsavgifter	16 680	16 680
Bankkostnader	280	340
Övriga externa kostnader	398	900
	<u>899 247</u>	<u>1 258 673</u>

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	124 469	131 283
Övriga ersättningar	153 981	89 742
Föreningsvald revisor	5 980	5 820
Summa	<u>284 430</u>	<u>226 845</u>
Sociala kostnader	71 799	53 263
	<u>356 229</u>	<u>280 108</u>

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	53 906	53 906
Byggnadsinventarier	1 730 158	1 730 158
Installationer	14 727	14 727
	<u>1 798 791</u>	<u>1 798 791</u>

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

Utdelning på andelar i Riksbyggen via Intresseföreningen	762 174	762 174
	<u>762 174</u>	<u>762 174</u>

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från likviditetsplacering	29 295	11 630
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	64	1 044
Övriga ränteintäkter	604	1 123
	<u>29 963</u>	<u>13 796</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	970 613	1 165 445
Övriga finansiella kostnader (Negativt marknadsvärde ränteswap)*	- 870 705	2 428 225
	<u>99 908</u>	<u>3 593 670</u>

*Bostadsrättsföreningen innehar ränteswapar i syfte att byta rörlig ränta på lån till fast ränta. Årets resultat har påverkats positivt då det negativa marknadsvärdet under det gångna året har sjunkit. Ränteswapen har ett negativt marknadsvärde om 1,6 Mkr per 2017-06-30 (fg år 2,4 Mkr). Tidigare har det varit tillåtet enligt god redovisningssed att redovisa ränteeffekten i takt med att räntor erläggs och någon redovisning till lägsta värdets princip, i detta fall, marknadsvärde har inte varit erforderlig. Bokföringsnämnden har dock under 2016 kommit med ett förtydligande som innebär att ränteswapar ska redovisas till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde vid varje bokslutstillfälle.

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	10 715 158	10 715 158
Standardförbättringar	86 693 723	86 693 723
Summa anskaffningsvärden	97 408 881	97 408 881
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-8 193 009	-8 139 103
Standardförbättringar	-33 238 061	-31 507 903
	-41 431 070	-39 647 006
Årets avskrivning byggnader	- 53 906	- 53 906
Årets avskrivning standardförbättringar	-1 730 158	-1 730 158
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-43 215 134	-41 431 070
Restvärde enligt plan vid årets slut	54 193 747	55 977 811
Varav		
Byggnader	2 468 243	2 522 149
Standardförbättringar	51 725 504	53 455 662
Taxeringsvärden		
bostäder	258 000 000	258 000 000
lokaler	9 683 000	9 683 000
Totalt taxeringsvärde	267 683 000	267 683 000
varav byggnader	140 600 000	140 600 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	1 303 355	1 303 355
Installationer	220 914	220 914
Summa anskaffningsvärden	1 524 269	1 524 269
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-1 303 355	-1 303 355
Installationer	- 132 534	- 117 807
	-1 435 889	-1 421 162
Årets avskrivningar		
Installationer	- 14 727	- 14 727
	- 14 727	- 14 727
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 450 616	-1 435 889
Restvärde enligt plan vid årets slut	73 653	88 380

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

16 569 kapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	8 284 500	8 284 500
	<u>8 284 500</u>	<u>8 284 500</u>

Not 14 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	9 457	—
	<u>9 457</u>	<u>—</u>

Not 15 Övriga fordringar

Skattefordringar	197 581	81 110
Skattekonto	64 940	64 336
	<u>262 521</u>	<u>145 446</u>

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter/utdelning	774 249	764 989
Förutbetalda försäkringspremier	59 287	62 079
Förutbetald kabel-tv-avgift	31 479	31 208
Övriga förutbetalda kostnader	168 213	—
Övriga förutbetalda kostnader	10 842	40 989
Förutbetald tomträttsavgäld	242 993	242 611
	<u>1 287 063</u>	<u>1 141 876</u>

Not 17 Kassa och bank

Handkassa	10 000	10 000
Bankmedel	2 338	1 488
Placering SBAB	3 524 082	5 504 048
Swedbank	3 444 897	2 094 493
	<u>6 981 317</u>	<u>7 610 029</u>

Not 18 Övriga skulder

Negativt marknadsvärde ränteswap*	1 557 520	2 428 225
	<u>1 557 520</u>	<u>2 428 225</u>

* Se not 10

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	45 197 500	49 289 500
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 92 000	- 50 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	45 105 500	49 239 500

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	0,45%		4 189 500		42 000	4 147 500
NORDEA HYPOTEK AB	0,45%		5 000 000		50 000	4 950 000
NORDEA HYPOTEK AB	0,47%		40 100 000		4 000 000	36 100 000
			49 289 500		4 092 000	45 197 500

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 92 000 kr värför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld.

Lånet ovan på 36,1 Mkr är kopplat till 3-mån stiborränta. Föreningen har swappar:

Swap	Ränta	Marginal	Tot Ränta	Belopp	
NORDEA	3,50%	0,64%	4,14%	10 000 000	2020-01-03
NORDEA	2,69%	0,64%	3,33%	10 000 000	2019-03-02

Not 20 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	530 932	317 494
	530 932	317 494

Not 21 Övriga skulder

Depositionsavgifter	40 932	40 932
Skuld för moms	64 421	48 759
Skuld sociala avgifter och skatter	65 217	66 251
Övriga skulder	3 688	—
Avräkning lån	—	14 703
	174 258	170 645

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	154 876	53 369
Upplupna elkostnader	10 354	18 373
Upplupna vattenavgifter	34 714	159 336
Upplupna värmekostnader	50 246	56 406
Upplupna kostnader för renhållning	41 128	38 857
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28 438	17 035
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	375 956	560 358
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	958 191	1 069 410
	1 653 903	1 973 145

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser*Ställda säkerheter*

Fastighetsinteckning	56 300 000	56 300 000
Summa ställda panter	56 300 000	56 300 000

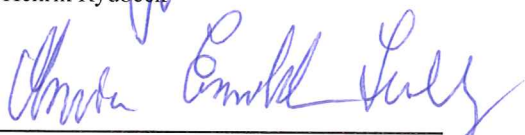
2017-06-30

2016-06-30

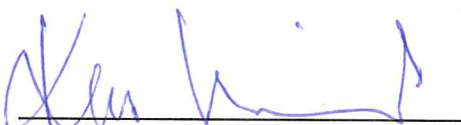
Göteborg 2017-09-21

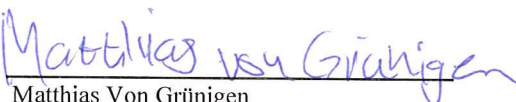

Henrik Rydbeck


Joakim Florin


Monica Erneholm Lundberg

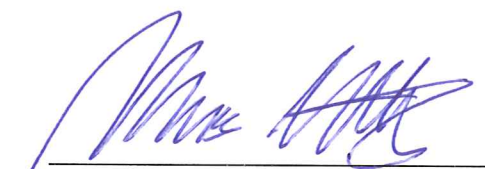

Mårten Koshko

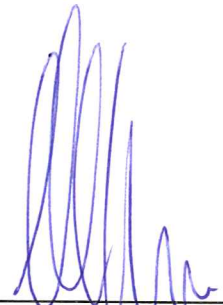

Klas Wigert


Matthias Von Grünigen


John Ödman
Utsedd av Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har lämnats


Magnus Emilsson
Extern revisor


Lars Magnusson
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Riksbyggen Göteborgshus nr 14, org.nr 757201-7254

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Riksbyggen Göteborgshus nr 14 för räkenskapsåret 2016-07-01—2017-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för räkenskapsår 2015-07-01 – 2016-06-30 reviderades av annan revisor som i revisionsberättelse daterad 2016-10-07 uttalade sig enligt standardutformningen om denna årsredovisning.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de

ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Riksbyggen Göteborgshus nr 14 för räkenskapsåret 2016-07-01—2017-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan

föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 21/9 2017

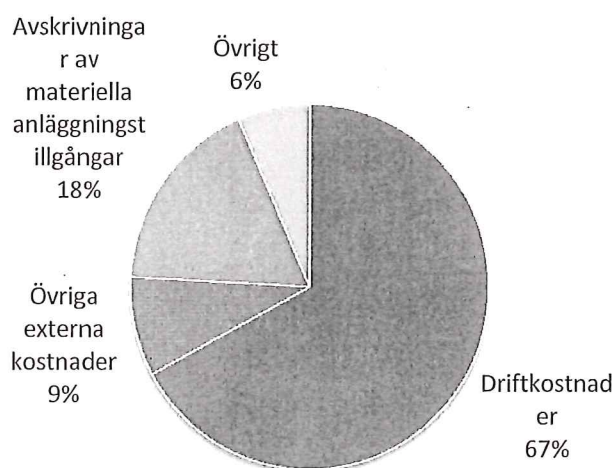
Magnus Emilsson
BoRevision AB

Lars Magnusson
Förtroendevald revisor

Nyckeltal

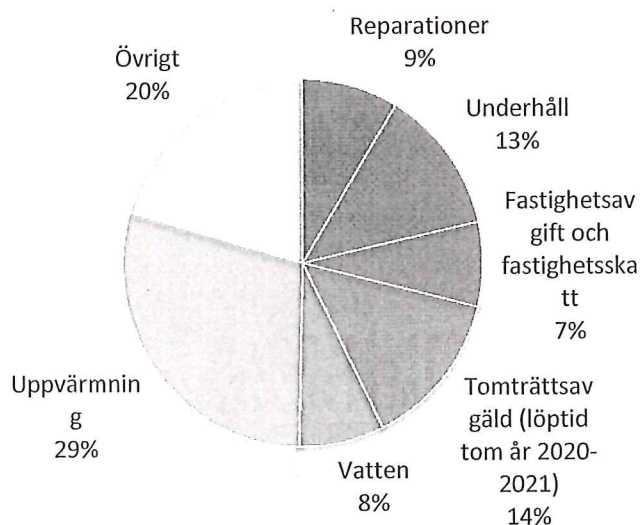
Kostnadsfördelning

	2017	2016
Driftkostnader	6 852 268	7 042 395
Övriga externa kostnader	899 247	1 258 673
Personalkostnader	356 229	280 108
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 798 791	1 798 791
Finansiella poster	0	2 817 700
Summa kostnader	9 906 535	13 197 668



Driftkostnadsfördelning

	2017	2016
Reparationer	544 003	415 853
Underhåll	802 866	1 699 842
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	466 345	453 138
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2020-2021)	865 992	865 992
Vägavgifter, arrende	104 656	104 452
Försäkringspremier	121 367	131 056
Kabel- och digital-TV	125 374	124 790
Återbäring från Riksbyggen	- 15 100	- 18 300
Städning gemensamma utrymmen	259 119	167 369
Sotning	776	47 276
Obligatoriska besiktningar (OVK)	173 250	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	61 197	48 841
Snö- och halkbekämpning	71 630	115 915
Förbrukningsmateriel	11 977	29 004
Fordons- och maskinkostnader	893	6 826
Vatten	481 410	410 176
El	263 468	263 061
Uppvärmning	1 830 622	1 932 438
Sophantering och återvinning	246 750	244 667
Summa driftkostnader	6 852 268	7 042 395



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2017	2016
BOA (kvm):	15548	15548
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	35	27
Underhåll	52	109
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	30	29
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2020-2021)	56	56
Välgavifter, arrende	7	7
Försäkringspremier	8	8
Kabel- och digital-TV	8	8
Återbäring från Riksbyggen	-1	-1
Städning gemensamma utrymmen	17	11
Sotning	0	3
Obligatoriska besiktningar (OVK)	11	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	4	3
Snö- och halkbekämpning	5	7
Förbrukningsmateriel	1	2
Fordons- och maskinkostnader	0	0
Vatten	31	26
El	17	17
Uppvärmning	118	124
Sophantering och återvinning	16	16
Summa driftkostnader	441	453

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex.

värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.